

FOLLETO DE INFORMACIÓN PARA NEGOCIOS, ORGANIZACIONES NO LUCRATIVAS Y AGRÍCOLAS

Introducción

La propiedad en la que usted conduce su negocio está en un área que va a ser mejorada con la asistencia de la **Agencia Reurbanizadora de la Ciudad de San Diego** ("la Agencia"). Los planes de la Agencia requieren la adquisición de algunas parcelas de tierra y la reubicación de usos existentes comerciales. A usted se le notificará de una manera oportuna de la fecha para la que usted debe mudarse.

Por favor lea esta información que le ayudará a determinar su elegibilidad y la cantidad de sus beneficios de reubicación bajo las leyes federales/estatales. Le sugerimos que guarde este folleto para referencia futura.

Es importante que no se mude antes de que usted entienda lo que debe hacer para recibir pagos de reubicación y cualquier otra asistencia a la que usted pudiera tener derecho. La Ciudad ha contratado los servicios de Overland, Pacific & Cutler, Inc., una compañía profesional de reubicación calificada. La compañía está disponible para explicarle el programa y los beneficios. Su dirección y número de teléfono son:



Overland, Pacific & Cutler, Inc.
3170 4th Avenue, Suite 200
Long Beach, California 90802
Telephone: (619) 688-7980

Representantes de habla hispana están disponibles. **If you need this information in English, please call your representative.**

Resumen de Asistencia de Reubicación

Como una persona desplazada elegible, a usted se le ofrecerá asistencia financiera y asesora para ayudarle con su reubicación, incluyendo:

- A. Pago por sus Gastos de Mudanza. Usted pudiera recibir ya sea:
- Un Pago por Mudanza Actual y Gastos Razonables Relacionados, o
 - Un Pago Fijo en Lugar de Un Pago por Mudanza Actual y Gastos Razonables Relacionados
- B. Referencias a ubicaciones de reemplazo adecuadas.
- C. Otra asistencia para restablecer su negocio y disminuir el impacto de la mudanza, incluyendo asistencia en preparar las formas de reclamo para requerir los pagos de reubicación.

Si usted no está de acuerdo con la decisión de la Agencia en cuanto a su derecho a un pago de reubicación o la cantidad del pago, usted puede apelar esa decisión.

ALGUNAS PREGUNTAS GENERALES

Cómo sabré si soy elegible para asistencia de reubicación?

Ordinariamente, la elegibilidad comienza en la fecha en la que el dueño de la propiedad recibe la oferta escrita inicial de parte de la Agencia. Por lo tanto, usted no debería mudarse antes de esa fecha. Si usted lo hace, usted no pudiera ser elegible para asistencia de reubicación.

Cómo sabrá la Agencia cuanta asistencia necesito?

Usted será contactado en una fecha temprana y personalmente entrevistado por un representante de la Agencia para determinar sus necesidades y preferencias para una ubicación de reemplazo y otros servicios. El entrevistador le hará preguntas acerca de asuntos como requerimientos de espacio. Es para su beneficio proporcionar la información, de esta manera la Agencia, por medio de su representante de reubicación, le puede asistir en su mudanza con un mínimo de dificultades. La información será mantenida confidencialmente.

Qué tan pronto debo de mudarme?

Se hará todo esfuerzo razonable para darle suficiente tiempo para encontrar una ubicación de reemplazo adecuada y restablecer su negocio. Si es posible, se tratará una fecha mutuamente acordada para su mudanza. A menos que haya una urgencia necesaria de la propiedad (ej. su estadía pudiera presentar una emergencia de seguridad o de salud), usted no será requerido a mudarse sin haber recibido una noticia por escrito con al menos 90 días de anticipación. Es importante, sin embargo, que se mantenga en comunicación constante con la Agencia para que esté al pendiente de los planes para llevar a cabo el proyecto y la fecha en la que usted deberá de mudarse.

Yo soy dueño de la propiedad, se me pagará por ella antes de que me mude?

Si usted tiene un acuerdo voluntario para vender su propiedad a la Agencia, usted no será requerido a mudarse antes de que reciba el precio acordado. Si la propiedad es adquirida por medio del proceso "eminent domain", usted no puede ser requerido a mudarse antes de que el valor justo de mercado haya sido depositado en la corte. (Usted debe de poder retirar esta cantidad inmediatamente, menos cualquier cantidad necesaria para pagar cualquier hipoteca u otras deudas sobre la propiedad y de resolver cualquier problema de propiedad. El retiro de su parte del dinero no afectará su derecho a buscar compensación adicional de su propiedad).

Tendré que pagar renta a la Agencia antes de mudarme?

Usted pudiera ser requerido a pagar renta justa a la Agencia por el periodo entre la adquisición de la propiedad y la fecha de su mudanza. La renta y los términos de su tenencia será generalmente lo mismo como en los acuerdos anteriores.

Cómo encontraré una ubicación de reemplazo?

La Agencia le proporcionará información continua y actualizada en la disponibilidad de ubicaciones de reemplazo que cumplan con sus necesidades. La Agencia también pudiera proporcionarle los nombres de agentes de Bienes Raíces que le asistirán a encontrar el tipo de ubicación de reemplazo que requiere. Mientras que la Agencia le asistirá en encontrar una ubicación de reemplazo adecuada, usted debería tomar parte activa en localizar y reubicarse a una ubicación de su elección. Nadie conoce sus necesidades mejor que usted. Usted querría una ubicación que proporcione suficiente espacio para sus actividades planeadas. Usted también quisiera asegurarse que no hay requerimientos de zona o otro tipo de requerimientos que restringirían sus operaciones planeadas. Pida a la Agencia que le explique que tipo de costos de mudanza son elegibles para reembolso y cuales no son elegibles que le permita llevar a cabo su mudanza de la manera mas ventajosa.

Qué otra asistencia estará disponible para ayudarme?

Además de la ayuda en encontrar una ubicación de reemplazo adecuada, otra asistencia, como sea necesaria, será proporcionada por la Agencia. Esto incluye información en programas federales estatales o locales que pudieran ayudar en el restablecimiento de un negocio. Por ejemplo, la Administración de Negocios Pequeños (SBA) proporciona asistencia técnica y administrativa para algunos negocios. Podría haber también un préstamo gubernamental que pudiera ayudarle con el restablecimiento de su negocio. La Agencia le asistirá también en aplicar para asistencia disponible de programas de gobierno. El alcance de servicios depende en la necesidad del negocio que está siendo desplazado. Usted debería de pedirle al representante de la Agencia acerca de servicios específicos que estén disponibles para usted.

Yo tengo una ubicación de reemplazo. Que debería de hacer?

Antes de que haga arreglos para mudarse, notifique a la Agencia por escrito de su intención de mudarse. Esto debería de ser hecho al menos 30 días antes que comience su mudanza. La Agencia discutirá con usted la mudanza y le aconsejara de los pagos de reubicación a los que es elegible, los requisitos a cumplir, y como obtener el pago.

Yo estoy planeando descontinuar mi negocio en lugar de mudarlo. Que debo hacer?

Si usted ha decidido descontinuar su negocio en lugar de restablecerlo, usted podría todavía ser elegible para un pago. Comuníquese con la Agencia para discutir su decisión de descontinuar su negocio. Se le informará del pago, si lo hubiera, para el que pudiera calificar, los requisitos a cumplir y como obtener su pago .

Qué Tipos de Pagos de Mudanza recibiré?

Cada persona desplazada tiene derecho a pagos de reubicación para cubrir los costos razonables de mudanza. Usted pudiera elegir, ya sea:

- A. **Un Pago por Mudanza Actual y Gastos Razonables Relacionados o**
- B. **Un Pago Fijo en Lugar de Un Pago por Mudanza Actual y Gastos Razonables Relacionados** (si cumple con los requisitos de elegibilidad).

Pago por Gastos de Mudanza Actual y Gastos Relacionados

Si usted elije un Pago por Mudanza Actual y Gastos Razonables Relacionados, usted pudiera incluir en su reclamo el costo de:

- A. La Transportación de la propiedad personal de su ubicación presente a la ubicación de reemplazo. (Generalmente los costos de transportación están limitados a una distancia de 50 millas. Si usted planea mudarse a más de 50 millas, discuta su mudanza planeada.)
- B. Empaque, embalaje, desempaque, desembalaje de la propiedad personal.
- C. Desconectar, desmantelar, remover, re-ensamblar y reinstalar maquinaria reubicada y de sustitución. Esto incluye conexión a las utilidades disponibles cercanas y la modificación necesaria a la propiedad personal para adaptarla al lugar de reemplazo. Esto incluye alteraciones al lugar de reemplazo requeridos para reinstalar maquinaria, equipo y otra propiedad personal.
- D. Almacenaje de la propiedad personal, si es requerido, a la discreción de la Agencia.
- E. Seguro por valor de reemplazo para la propiedad personal en relación con la mudanza y almacenamiento necesario y el valor por reemplazo de propiedad perdida, robada, o dañada durante el proceso de la mudanza donde la mudanza no esté fácilmente disponible
- F. Cualquier licencia, permiso, o certificación requerido por el negocio desplazado hasta el punto que (1) sea necesario para su restablecimiento en la localidad de reemplazo y (2) no exceda la vida útil restante de su licencia, permiso o certificación existente.

- G. Servicios Profesionales razonables y pre-autorizados, incluyendo cargos de arquitectos, ingenieros, abogados necesarios para (1) planear la mudanza de la propiedad personal, (2) mudanza de la propiedad personal, y (3) instalar la propiedad personal reubicada en la localidad de reemplazo.
- H. Reemplazar los letreros y la papelería membretada del negocio que se tenga a la mano al tiempo del desplazamiento, que resulte obsoleta como resultado de la mudanza.
- I. El costo razonable incurrido al intentar vender un artículo que no será reubicado.
- J. Pago Actual por la pérdida de la propiedad personal. Este pago proporciona compensación por propiedad que no es mudada o prontamente remplazada con un "Artículo de Sustitución" en la ubicación de reemplazo. El pago está limitado a lo menor de: (1) el costo estimado de mudar la propiedad o (2) el valor justo de mercado para su uso continuo en la ubicación antigua, menos cualquier ganancia de su venta. Para ser elegible, usted debe de hacer un esfuerzo de buena fe de vender la propiedad, a menos que la Agencia determine que tal esfuerzo no es necesario.
- K. Compra e instalación de propiedad en sustitución. El pago estará limitado a lo menor de: (1) el costo estimado de mudar el artículo a la ubicación de reemplazo, o (2) el costo actual del artículo de sustitución entregado e instalado en la ubicación de reemplazo, menos cualquier ganancia de su venta o valor de cambio. Es importante discutir sus planes con la Agencia antes de que usted proceda.
- L. La búsqueda de una ubicación de reemplazo. Este pago no puede exceder \$1,000.00 y cubrirá costos por :
- Gastos de transportación
 - Tiempo empleado en la búsqueda de ubicación de reemplazo, basado en ganancias o salario razonable
 - Gastos razonables pagados a agentes de Bienes Raíces para encontrar una ubicación de reemplazo (no gastos relacionados con la compra de un lugar)
 - Comidas y hospedaje lejos de casa

El representante de la Agencia le explicará los costos de mudanza elegibles, así como también esos que no son elegibles. Usted debe tener en cuenta todos los costos que paga; mantenga todos sus recibos. La Agencia le informará de los documentos necesarios para apoyar su reclamo .

Usted podría disminuir la cantidad de documentación necesaria para apoyar su reclamo si elige una "mudanza propia" (self-move) de su propiedad. Pagos por mudanza propia están basados en la cantidad de un estimado bajo o estimado obtenido por la Agencia. Si usted se muda por su cuenta, usted puede mudar su propiedad personal usando sus propios empleados o una mudanza comercial. Si usted y la Agencia no pueden acordar en una cantidad aceptable para cubrir el costo de una mudanza propia, usted deberá someter documentación completa para apoyar su reclamo.

Usted pudiera elegir pagar sus costos de mudanza usted mismo y ser reembolsado por la Agencia, o si usted lo prefiere, la Agencia le puede pagar directamente a la compañía mudanza. En cualquier caso, deje saber a la Agencia antes de su mudanza. Seleccione su mudanza con cuidado. El representante de la Agencia le puede ayudar a seleccionar una mudanza confiable.

Cuando se hace un pago de un artículo por "pérdida directa y actual de propiedad personal" o "propiedad personal de sustitución", el costo estimado de mudar el artículo pudiera ser basado en el estimado más bajo obtenido por la Agencia. Si el artículo no es vendido o cambiado, debe de permanecer en la ubicación antigua y la propiedad transferida a la Agencia antes de que usted pueda recibir pago.

Qué son los Gastos por Restablecimiento?

Un negocio pequeño, granja u organización no lucrativa pudiera ser elegible para recibir un pago de hasta \$10,000 por gastos actualmente incurridos en el restablecimiento de dicha operación en la ubicación de reemplazo.

Los gastos elegibles deben de ser razonables y necesarios, como sea determinado por la Agencia. Ellos pudieran incluir pero no están limitados a los siguiente:

- A. Reparaciones o mejoramiento en la propiedad de reemplazo, como sea requerido por las Leyes, Códigos u Ordenanzas Federales, Estatales o Locales.

- B. Modificaciones a la propiedad de reemplazo para acomodar la operación del negocio o hacer la estructura de reemplazo apropiada para conducir el negocio.
- C. Costos por construcción o instalación de letreros exteriores para anunciar el negocio.
- D. Provisión de las utilidades del Derecho de Paso(Right of Way) al mejoramiento en el lugar de reemplazo.
- E. Redecoración o reemplazo de superficies gastadas o manchadas en el lugar de reemplazo, tales como pintura, paneles, o alfombra.
- F. Costos por licencias y permisos cuando no son pagados como parte de gastos de mudanza.
- G. Encuestas viables, pruebas de suelo y estudios de mercadeo.
- H. Publicidad de la localidad de reemplazo.
- I. Servicios profesionales en relación con la compra o renta de el lugar de reemplazo.
- J. Costos estimados por incremento de la operación durante los dos primeros años en el lugar de reemplazo, para tales artículos como:
 - 1) Costos por arrendamiento y renta,
 - 2) Impuestos personales o de Propiedad,
 - 3) Primas por Seguros
 - 4) Cargos de utilidades, excluyendo costos por impacto
- K. Costos por impacto o gastos por asesoramiento anticipado de uso excesivo de utilidades.
- L. Otros artículos que la Agencia considere esenciales para el restablecimiento del negocio.

Qué Gastos No Son Elegibles para un Pago de Restablecimiento?

La siguiente es una lista no exclusiva de gastos de restablecimiento consideradas no razonables, innecesarias o de otra manera elegibles:

- A. La compra de bienes capitales, como muebles de oficina, gabinetes de archivo, maquinaria o artefactos de cambio.
- B. La compra de material para manufactura, suministros de producción, productos para inventario, y otros artículos usados en el curso normal de la operación del negocio.
- C. Renovación interior o exterior en el lugar de reemplazo, excepto como sea proveído bajo el pago de restablecer el negocio.
- D. Intereses de costos asociados con el gasto de reubicación o la compra de propiedad de reemplazo.
- E. El pago a un negocio de tiempo parcial o casero que no contribuya materialmente al ingreso familiar.

Pago Fijo En Lugar de Pago Por Gastos de Mudanza Actuales, Razonables Y Relacionados

U Pago Fijo En Lugar de Un Pago Por Gastos De Mudanza Actuales, Razonables y Relacionados para un negocio u operación agrícola está basado en el promedio anual de ganancias netas del negocio o de la operación agrícola. El pago a una operación agrícola o negocio no puede ser menos de \$1,000.00, o mas de \$20,000.00. La organización no lucrativa pudiera ser elegible para un pago de \$1,000.00 a \$20,000.00 sujeto a lo siguiente:

Un organización no lucrativa desplazada pudiera elegir un pago fijo como es mencionado anteriormente si la Agencia determina que no puede ser reubicada sin una perdida sustancial de clientela (miembros o clientela.) Se asume que una organización no lucrativa cumple con esta prueba, a menos que la agencia demuestre lo contrario. Cualquier pago en exceso de \$1,000.00, debe de ser apoyado con estados financieros por los dos periodos de los doce meses anteriores al desplazamiento la cantidad para ser usada para el pago es el promedio de ganancia de los dos (2) años. Documentación

requerida pudiera ser la declaración de impuestos, estados financieros certificados y pruebas de contabilidad u otra evidencia similar aceptable para la Agencia. Para calificar para este pago:

A. Un **negocio** desplazado:

1. El negocio posee o renta propiedad personal que debe de ser movida en relación con el desplazamiento, y para la cual un gasto podría ocurrir en dicha mudanza; y el negocio desaloja o se reubica de su lugar de desplazo.
2. El negocio no puede ser reubicado sin una pérdida sustancial de patrocinio.
3. El negocio no es parte de una corporación comercial que tenga más de una entidad, que no esté siendo adquirida por la Agencia, y que estén bajo la misma posesión y entablados en la misma o similar actividad.
4. El negocio no es operado en una vivienda/lugar de reemplazo solamente con el propósito de rentar dicha vivienda/lugar a otros.
5. El negocio contribuyó materialmente al ingreso de la persona desplazada durante los dos años fiscales anteriores al desplazamiento.

B. Una **Organización no lucrativa** (1) no puede ser reubicado sin una pérdida sustancial de patrocinio; y, (2) no es parte de una corporación comercial que tenga más de tres entidades, que no estén siendo adquiridas por la Agencia.

C. Una **operación agrícola** desplazada debe de cumplir con ciertos requisitos mínimos de ingreso.

El promedio anual neto de ganancias de un negocio o una operación agrícola es la mitad de sus ingresos netos antes de impuestos Federal o Estatal, o local durante los dos años (2) fiscales anteriores al año que fue desplazado. Si no ha estado en negocios por dos años anteriores al desplazamiento, el ingreso neto deberá ser basado en el periodo actual de operación en el lugar adquirido, proyectado a un nivel actual. Los ingresos promedio netos pudieran ser basados en un periodo diferente de tiempo cuando la agencia determine que es mas justo. Ingresos netos incluyen cualquier compensación pagada a los dueños del negocio, una esposa o dependiente. la persona desplazada deberá proveer a la Agencia pruebas de sus ingresos netos mediante formas de declaración de impuestos, estados financieros certificado, o cualquier otra evidencia razonable que la Agencia determine como satisfactoria.

La Agencia le informará acerca de su elegibilidad para este pago y la documentación que debe de proporcionar para apoyar su reclamo. Recuerde, cuando usted elije tomar este pago, usted no tiene derecho a cualquier otro pago o reembolso por gasto de mudanza.

Yo soy dueño de un anuncio exterior. Qué pago de reubicación recibiré?

Como el dueño de un anuncio exterior, usted es elegible para un pago de reubicación por los gastos de mudanza actuales y razonables y gastos relacionados. Usted no es elegible a recibir un Pago en Lugar de un Pago por Gastos de Mudanza Actuales y Razonables y Gastos Relacionados.

Si usted elije no reubicar o reemplazar el anuncio, el pago por "pérdida directa de propiedad personal" sería el menor de: (1) el costo depreciado de reproducción del anuncio, como sea estimado por la Agencia, menos las ganancias de su venta, o (2) el costo estimado de mudanza del anuncio sin costo de almacenamiento temporal. La Agencia le informará de los costos exactos que pudieran ser reembolsables.

Cómo completo un reclamo por pago de reubicación?

Usted debe de completar un reclamo por pago de reubicación. La agencia le proporcionará las formas requeridas, le asistirá en completarlas, y le explicará de los tipos de documentos que necesita someter para poder recibir su pago de reubicación. Si usted debe de pagar gastos de reubicación antes de su mudanza (ej. ya que usted debe de pagar un depósito de seguridad si usted renta una nueva ubicación), discuta sus necesidades financieras con la Agencia. Usted debe de poder obtener un pago anticipado. Un pago anticipado puede ser depositado en "escrow" para asegurar que la mudanza sera completada oportunamente.

Si usted es un inquilino, debe de completar su reclamo dentro de 18 meses después de su mudanza. Si usted es dueño de la propiedad, usted debe de completar su reclamo dentro de 18 meses después de la fecha de su mudanza, o de la fecha en la que usted reciba el pago final de adquisición, lo que sea posterior. Sin embargo, es para su conveniencia

completar el reclamo lo antes posible después de su mudanza. Lo mas pronto someta su reclamo, lo mas pronto puede ser procesado y pagado. Si usted no puede completar su reclamo dentro de 18 mese, la Agencia pudiera extender este periodo.

A usted se le pagará rápidamente después de que complete un reclamo aceptable. Si hay alguna pregunta relacionada con el pago de reubicación o la cantidad del pago, a usted se le avisará por escrito del problema y la acción que usted puede tomar para resolver al problema.

Apelaciones

Si usted no está de acuerdo con la decisión de la Agencia acerca de su derecho a pago de reubicación o la cantidad de pago, usted puede apelar la decisión con la Agencia. La agencia le informará del procedimiento de apelación. como mínimo, usted tendrá 18 meses para completar su apelación con la Agencia. Su apelación debe de ser por escrito. Sin embargo, si usted necesita ayuda la agencia le asistirá en preparar su apelación. si no está satisfecho con la decisión final de su apelación usted puede buscar revisión del asunto con la corte.

Condición de Impuestos sobre Beneficios de Reubicación

Los pagos por beneficios de reubicación no son considerados como ingreso para el propósito de impuestos del Internal Revenue Code de 1986 o el Personal Income Tax Law, Parte 10 (comenzando con Section 17001) de Division 2 del Revenue and Taxation Code, o del Bank and Corporation Tax law, Part 11 (comenzando con Section 23001) de Division 2 del Revenue and Taxation Code. La declaración anterior no ha sido ofrecida como asesoría legal en referencia a las consecuencias de impuestos; los desplazados deben consultar a su propio consejero de impuestos o un asesor legal para determinar su estado actual de dichos pagos.

Requisito de Presencia Legal

De acuerdo a la Ley Pública 105-117 de 11-21-97, para poder ser elegible a recibir beneficios de reubicación no-residenciales en proyectos de reubicación con fondos federales, el dueño único y todos los socios de una sociedad, deben de proporcionar información acerca de su presencia legal en los Estados Unidos, y cualquier corporación (lucrativa o sin-fines de lucro) debe de certificar que está autorizado para conducir negocios en los Estados Unidos. Propietarios individuales o sociedades con dueños que no están legalmente presentes en los Estados Unidos o quien rehúse proporcionar esta información, se le podrían negar beneficios de reubicación. Los beneficios de Reubicación serán ajustados para reflejar el número de dueños con presencia legal certificada en los Estados Unidos.

Información Adicional

Si usted tiene más preguntas acerca de este folleto después de leerlo, comuníquese con Overland, Pacific & Cutler, Inc. al **(562) 304-2000** y discuta sus preocupaciones con su representante. Usted desearía leer el California Relocation Assistance Act que describe el proceso de reubicación más detalladamente.